

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
中城（県） - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	26,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字南上原中坂田原 8 4 0 番 4 (115 街区 1-4)				②地積 (m ²)	181	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 150)	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 60 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、6.0 m 村道	交通施設	第一南上原停南東方 230 m	法令	1 低専 (50, 150)
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は中城村及び隣接市町村に亘る住宅地域。特に南上原、上原等の比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は資金力が高い圏内の一次取得者が主で、隣接市町村からも見られる。居住環境が良好な人気エリアで、周辺での店舗出店により利便性は高まり、需要は依然高い。土地は 200 m ² 程度で 2900 万円前後が需要の中心。建物込みで 6000 万円台。なお、近時に出つつある高値感の影響については引き続き留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は高いが近年の建築費高騰や画地規模を考慮し、経済合理性の観点から収益還元法は適用しなかった判断は概ね妥当である。比準価格については、特に区画整然とした環境条件に留意し、事例を収集、選択の上、典型的需要者の観点により適切に手法を適用し、試算しており、実証的で市場特性との適合性は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準値と格しをた	① 代表標準地 標準地番号	□ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格	円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	宜野湾（県） - 8		100	100	[100.0]	146,000	標準 交通 0.0 域 交通 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	③ 価変動形状形成要因	R5 村内取引件数、面積は前年より増加し、特に件数は過去 6 年間で最大に。R6 は 4 月迄の累計で件数は微減だが、面積は大きく増加。 一時期多く見られた木造建売分譲はやや減少傾向に。その他、圏内では売手価格と成約水準のギャップがやや広がりがつつある。 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。					
	前年標準価格	137,000 円/m ²	④ 地域要因の比較						[107.5]
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	公示価格	円/m ²			標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	② 変動率	年間 +5.8 %	半年間 %					標準 交通 0.0 域 交通 0.0	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
中城（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	24,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,500 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字当間浜原669番					②地積 (m ²)	481	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200) (その他)	
	台形 1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅の中に事務所等が見られる住宅地域	北西7.9 m 村道	水道、下水	吉の浦会館停160 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 20 m、南 20 m、北 120 m					②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 26.5 m、規模 480 m ² 程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、7.9 m 村道	交通施設	吉の浦会館停北方160 m	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域で、周辺には畑も多く地域の熟成度は低位。新築、用途変更等は現状では特段見られない。ただし付近への村役場や図書館の近年の移転により、地域は今後熟成度を緩やかに高めてゆくものと予測。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は中城村内に亘る住宅地域。特に安里、当間等の役場周辺の既存エリアとの代替競争関係が強い。地縁の選好性により需要者は圏内居住の一次取得者が中心だが近年は圏外転入者も増えつつある。役場移転等により利便性が向上した他、依然値頃な水準で需要は高まる。土地は500 m ² 程度で2500万円前後が需要の中心だが近時に周辺で従来水準を上回る取引も見られる。なお村は中部広域都市計画区域編入に向け活動しており、今後留意を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に存し、自己所有の戸建住宅が中心の土地利用の為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は典型的需要者の観点である利便性の他、行政的条件等に留意し、適切に事例選択、各種補修正及び要因比較を行った上で試算しており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標 街路 0.0	地 街路 -2.0
	中城（県） - 3	[108.7] / 100	100 / [97.8]	100 / [98.9]	[100.0] / 100	51,700	準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
	前年指定基準地の価格 46,000 円/m ²	[108.7] / 100	100 / [97.8]	100 / [98.9]	[100.0] / 100	51,700	化 環境 0.0	要 環境 +3.0	
		[108.7] / 100	100 / [97.8]	100 / [98.9]	[100.0] / 100	51,700	補 画地 -2.2	因 行政 0.0	
		[108.7] / 100	100 / [97.8]	100 / [98.9]	[100.0] / 100	51,700	正 行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 46,900 円/m ²		③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	R5 村内取引件数、面積は前年より増加し、特に件数は過去6年間で最大に。R6は4月迄の累計で件数は微減だが、面積は大きく増加。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²				〔地域要因〕	役場移転効果等により、宅地化や土地の有形的利用が周辺で引き続き見られ、これら地域では熟成度が緩やかに高まりつつある。			
②変動率 年間 +9.8% 半年間 %				〔個別的要因〕		対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
中城（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	10,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字和宇慶宇志真原791番				②地積 (m ²)	209	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	旧来からの集落地域。	街路	標準方位北、5.0 m村道	交通施設	和宇慶停北東方250 m 法令「調区」(60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 三方路 要セットバック	+2.0 +2.0 -6.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は中城村内に亘る住宅地域。特に津覇、和宇慶、北浜等の既存集落との代替競争関係が強い。地縁的選好性がやや強く需要者は圏内居住の一次取得者が中心だが近年は圏外転入者も増えつつある。地元居住目的の底堅い需要に加え値頃感から需要は高まる。土地は200m ² 程度で1000万円前後が需要の中心だが近時に周辺で従来水準を上回る取引も依然見られる。なお村は中部広域都市計画区域編入に向け活動しており、今後留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は低位に止まり、かつ市街化調整区域内に存し、自己所有の戸建住宅が中心の土地利用の為、収益還元法を適用しなかった判断は概ね妥当である。比準価格は地縁的選好性に考慮しつつ事例を収集・選択し、典型的需要者の観点である居住環境等に留意し適切に各種補正及び要因比較を行った上で試算しており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準 街路 交通 交通 化 環境 環境 環境 補 画地 正 行政 行政 行政 その他 其他	
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準 街路 交通 交通 化 環境 環境 環境 補 画地 正 行政 行政 行政 その他 其他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 46,000 円/m ²		③ 価 変 格 動 形 状 形 成 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	R5 村内取引件数、面積は前年より増加し、特に件数は過去6年間で最大に。R6は4月迄の累計で件数は微減だが、面積は大きく増加。			
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²			{ 地 域 要 因 }	周辺の集落外れ等において、農地からの宅地転用や木造戸建のミニ分譲等、宅地利用が進むケースが引き続き認められる。			
	②変動率	年間 +8.7 %		半年間 %	{ 個別的 要 因 }	三方路、要セットバックで選好性への影響はやや認められるも、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。		